

# 臺北市辦理臺北都會區大眾捷運系統開發用地徵求合作開發投資人 財力及開發資金認定基準 修正對照表

修正條文	現行條文	說明
一、本基準依大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱本辦法)第十五條第二項規定訂定。	一、本基準依大眾捷運系統土地開發辦法(以下簡稱本辦法)第十五條第二項規定訂定。	未修正
<p>二、本基準之用詞，定義如下：</p> <p>(一)甄選案：指臺北市政府(以下簡稱本府)依本辦法規定公告徵求投資人合作開發之甄選程序。</p> <p>(二)申請人：指依本辦法第十五條向臺北市政府捷運工程局(以下簡稱捷運局)提出申請者。</p> <p>(三)開發案：指本府委任捷運局辦理之土地開發案。</p> <p>(四)預估工程費：指捷運局以開發規模計算並核定之<u>預估費用，包含投資人歸墊本府墊支之相關費用、建物設計費用、工程營造費用等，但不包含利息及投資稅管費用。</u></p> <p><u>(五)最近一會計年度：指公告徵求投資人之日之最近一商業會計年度(自元月一日至同年十二月三十一日)。</u></p> <p><u>(六)最近一年：指公告徵求投資人之日當月(不計)之前最近十二個月。</u></p> <p><u>(七)財務報告：除本基準另有規定外，係指申請人依我國法令規</u></p>	<p>二、本基準之用辭定義如下：</p> <p>(一)甄選案：指臺北市政府(以下簡稱本府)依本辦法規定公告徵求投資人合作開發之甄選程序。</p> <p>(二)申請人：指依本辦法第十五條向臺北市政府捷運工程局(以下簡稱捷運局)提出申請者。</p> <p>(三)開發案：指本府委任捷運局辦理之土地開發案。</p> <p>(四)預估工程費：指捷運局以開發規模計算並<u>經核定之建物興建成本。</u></p>	<p>1. 依法制用字修正。</p> <p>2. 為區別「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」所稱之建物興建成本(BC)，避免混淆，直接明定預估工程費所包含之預估費用項目，但不包含利息及投資稅管費用(M)。</p> <p>3. 原本第五點(二)之用辭定義移至本點：考量如於年初招商審查申請人財務資格時，申請人尚無法提出經會計師簽證之「上一會計年度」財務報告，故修正為「最近一會計年度」財務報告以符合實際；或可提出公告徵求投資人之當月(不計)之前最近十二個月財務報告，故修正「最近一年度」為「最近一年」。</p> <p>4. 增列財務報告定義： (1)按我國目前推動</p>

<p><u>定提送經會計師查核簽證之「個體財務報告」或「個別財務報告」，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。</u></p>		<p>IFRSs 情形，依「證券發行人財務報告編製準則」第三條第二項，金管會每年度發布有關認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告之行政命令。(一百零八年度依據一百零七年七月十七日金管證審字第一零七零三二四八五七號令、一百零九年度依據一百零八年七月二十九日金管證審字第一零八零三二二零二八號令)</p> <p>(2)依國際財務報導準則(IFRSs)名稱定義：「個體財務報告」係表達母公司本身財務狀況及財務績效之財務報告，母公司編製個體財務報告對於長期股權投資應採權益法評價；公司若無子公司，其所編製之財務報告稱為「個別財務報告」。</p> <p>(3)依「證券發行人財務報告編製準則」、「會計師查核簽證財務報表規則」等規定，財務報告係指由財務報表、重要會計項目明細表及其他有助於使用人決策之揭露事項及說明所組成之文件。財務報表係指由資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及其附註或附表所組成之文件。</p>
<p>三、申請人之基本資格及應檢附證明文件如下：</p>	<p>三、申請人之基本資格</p>	<p>1. 依法制體例修正。</p>

<p>(一)甄選案得由一法人單獨提出申請或由<u>數法人(至多以五個為限)</u>共同提出申請，<u>但不得重複提出申請，或同時與其他法人共同提出申請。</u></p> <p>(二)甄選案由一法人單獨提出申請時，該法人應同時符合開發能力資格及財務能力資格之一般規定及特別規定資格。</p> <p>(三)甄選案由數法人共同提出申請時，至少一法人應符合開發能力資格，數法人皆應符合財務能力一般規定，數法人之<u>權益</u>併計應符合財務能力特別規定。</p>	<p>(一)甄選案得由一法人單獨提出申請或至多<u>五法人</u>共同提出申請。</p> <p>(二)甄選案由一法人單獨提出申請時，該法人應同時符合開發能力資格及財務能力資格之一般規定及特別規定資格。</p> <p>(三)甄選案由數法人共同提出申請時，至少一法人應符合開發能力資格，數法人皆應符合財務能力一般規定，數法人之<u>淨值</u>併計應符合財務能力特別規定。</p>	<p>2. 增列禁止重複提出申請之文字。</p> <p>3. 參考工程會「投標廠商資格與特殊或巨額採購認定標準」第五條第一項第三款修正用字，「淨值」修正為「權益」，其一百零四年四月二十九日修正條文之說明如下：查一百零三年六月十八日修正之商業會計法第二十八條之一規定：「資產負債表係反映商業特定日之財務狀況，其要素如下：一、資產：…二、負債：…三、權益：指資產減去負債之剩餘權利。」次查經濟部九十一年十一月十一日經商字第零九一零二二五二八二零號函略以：「按公司法第十五條第一項第二款所稱之『淨值』，係指貸與企業為貸與行為時，資產總額減去負債總額之數額而言」，爰上開「權益」及「淨值」，其意涵相同，惟實務上廠商編製之財務報告所載均為「權益」而非「淨值」，為配合實務運作需要，爰將第一項第三款「淨值」修正為「權益」，以臻明確。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>(四)開發實績及財務能力資格之採計，以申請人本身為限，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格。</p> <p>(五)外國法人應依土地法第<u>十七</u>條至第<u>二十</u>條及外國人投資條例規定辦理；大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，則須符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民來臺投資許可辦法規定；其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，申請投資時應符合法律規定或取得該管主管機關之核准。</p> <p>(六)外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司： 1. 應檢附公司負責人簽章正本<u>一</u>份(若授權代理人並應檢附代理人授權書<u>一</u>份)，並經認證或驗證： (1)外國法人所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之中文譯本。 (2)大陸地區法人所附者，應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。 (3)大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。 2. 已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件；未在我國設立分公司者，取得投資權後應依<u>快捷運局通知期限辦妥</u>設立分公司。</p>	<p>(四)開發實績及財務能力資格之採計，以申請人本身為限，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格。</p> <p>(五)外國法人應依土地法第<u>17</u>條至第<u>20</u>條及外國人投資條例規定辦理；大陸地區法人或其於第三地區投資之公司，則須符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民來臺投資許可辦法規定；其他受有法定營業範圍或投資範圍限制之法人，申請投資時應符合法律規定或取得該管主管機關之核准。</p> <p>(六)外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司： 1. 應檢附公司負責人簽章正本<u>乙</u>份(若授權代理人並應檢附代理人授權書<u>乙</u>份)，並經認證或驗證。 (1)外國法人所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之中文譯本。 (2)大陸地區法人所附者，應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。 (3)大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。 2. 已在我國設立分公司者，應檢附該分公司設立登記之證明文件，未經認許登記者，應檢附向主管機關申請之備案文件並提出允諾於簽訂投資契約書前在我國取得認許及設立分公司之承諾書。</p>	<p>4. 調整法令條號數字採中文小寫。</p> <p>5. 修正文字及標點符號。</p> <p>6. 修正緣由如下： (1)依一百零七年十一月一日施行之公司法廢除外國公司認許制度，刪除公司法有關外國公司申請認許之規定。 (2)依公司法第三百七十一條第一項：「外國公司非經辦理分公司</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>登記，不得以外國公司名義在中華民國境內經營業務。」故取得投資權後仍應辦妥設立分公司。</p> <p>(3)原規定設立分公司期限在簽訂投資契約書前，考量個案投資金額較大且經要求設立新專案公司作為簽約乙方時，則簽約對象應為新專案公司。(如 CIDI 土地開發案)故設立分公司期限改為「依捷運局通知期限辦妥」，新專案公司之設立規定於個案時由招商顧問於甄選投資人須知依實際需求訂定。</p>
<p>四、申請人之開發能力資格如下：</p> <p>(一)開發能力認定原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 採計公告徵求投資人之日前五年內申請人曾完成(已計入財務報告)與甄選案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於預估工程費之三分之一，或累計實績金額不低於預估工程費。</li> <li>2. 房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分由我國會計師依最新法令簽證之財務報告項目認列於開發實績彙總表(如附表一)。</li> </ol> <p>(二)證明文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績之各年度財務報告，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。</li> <li>2. 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)所附開發實績之各年度財務報告應經認證或驗證：                 <ol style="list-style-type: none"> <li>甲. 外國法人所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<p>四、申請人之開發能力資格</p> <p>(一)開發能力認定原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 採計公告徵求投資人之日前五年內申請人曾完成(已計入財務報表)與甄選案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於預估工程費之三分之一，或累計實績金額不低於預估工程費。</li> <li>2. 房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本認列於開發實績彙總表(如附表一)。</li> </ol> <p>(二)證明文件</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 檢附我國會計師查核簽證之開發實績彙總表及其所附開發實績之各年度財務報表，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。</li> <li>2. 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)所附開發實績之各年度財務報表應經認證或驗證。                 <ol style="list-style-type: none"> <li>甲. 外國法人所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依法制體例修正。</li> <li>2. 名稱及標點符號修正。</li> <li>3. 修正房地未銷售部分認列規定，回到會計師依最新法令認列。</li> <li>4. 名稱及標點符號修正修正。</li> </ol>

<p>交部授權機構認證，並附經公證或認證之中文譯本。</p> <p>乙. 大陸地區法人所附者，應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。</p> <p>丙. 大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。</p> <p>(2) 所附開發實績之各年度財務報告應由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之核閱。</p>	<p>交部授權機構認證，並附經公證或認證之中文譯本。</p> <p>乙. 大陸地區法人所附者，應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。</p> <p>丙. 大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。</p> <p>(2) 所附開發實績之各年度財務報表應由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理開發實績彙總表之查核簽證。</p>	<p>3. 針對外國法人開發實績彙總表，本國會計師並無法依照一般公認審計準則查核，原規定我國會計師「查核簽證」修正為「核閱」。</p>
<p>五、申請人之財務能力資格如下：</p> <p>(一) 財務能力認定原則：</p> <p>1. 一般規定：</p> <p>(1) 財務報告所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益三倍，速動比率不低於百分之十。</p> <p>(2) 最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。</p> <p>2. 特別規定：依申請人提送財務報告所列權益，扣除甄選案申請書件提送截止日前，申請人取得捷運局辦理之其他土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以共同投資協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依申請人數比例認定)乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額後，乘以甄選案出資比例，合計不低於甄選案預估工程費之百分之三十。</p>	<p>五、申請人之財務能力資格</p> <p>(一) 財務能力認定原則</p> <p>1. 一般規定</p> <p>(1) 財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值三倍，速動比率不低於百分之十。</p> <p>(2) 最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。</p> <p>2. 特別規定</p> <p>依申請人提送財務報表所列淨值，扣除甄選案資格證明文件提送截止日前，申請人取得開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例(以申請當時協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依人數比例認定)乘以各開發案預估工程費百分之三十之數額後，乘以甄選案出資比例，合計不低於甄選案預估工程費之百分之三十。</p>	<p>1. 依法制體例修正。</p> <p>2. 名稱及標點符號修正。</p> <p>3. 修正如下：</p> <p>(1) 名稱及標點符號修正，依法制體例不分段。</p> <p>(2) 因甄選流程已無分段提送文件，故將資格證明文件提送改統一申請書件提送。</p> <p>(3) 將申請當時協議書修正為正式名稱「共同投資協議書」，與投資契約書範本一致。</p>

(二)證明文件：

1. 我國會計師簽證之最近一會計年度或最近一年財務報告，擇一提送。成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告。

2. 申請人另應提送所屬母公司及子公司經我國會計師簽證之最近一會計年度或最近一年合併財務報告供捷運局作為參考文件。

3. 票據交換機構於甄選案申請書件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶且最近一年無退票紀錄之查覆單。

4. 財團法人金融聯合徵信中心於甄選案申請書件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

5. 最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。

6. 外國法人、大陸地區法人或其

(二)證明文件

1. 我國會計師簽證之上一會計年度或最近一年度財務報告及其所附報表，擇一提送。成立未滿一年之公司，則提送自公司成立後之全部財務報告及其所附報表。

(1)上一會計年度：係公告徵求投資人之日之上一商業會計年度(自元月一日至同年十二月卅一日)。

最近一年度：係公告徵求投資人之日當月(不計)之前最近十二個月。

(2)所附報表：係指能顯示申請人之淨值、流動資產、流動負債、總負債金額等之有關報表。

(3)財務報告及其所附報表：應由會計師依會計師查核簽證財務報表規則之規定辦理查核簽證，表達明確查核意見，並檢附會計師開業證明文件或會計師公會會員印鑑證明。

2. 票據交換機構於甄選案資格證明文件提送截止日前半年內出具之非拒絕往來戶且最近一年無退票紀錄之查覆單。

3. 財團法人金融聯合徵信中心於甄選案資格證明文件提送截止日前半年內出具在金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

4. 最近一期營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之營業人銷售額與稅額申報書收執聯。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證替代。

5. 外國法人、大陸地區法人或其

4. 修正如下：

- (1)標點符號修正。
- (2)會計年度、財務報告之用辭定義統一修正並改於第二點規定；其餘文字依用詞定義修正。

5. 為了解申請人所屬母公司及子公司之財務狀況，增列應提送合併財務報告作為參考文件，以下調整序號。

6. 將資格證明文件提送改統一申請書件提送其餘文字修正。

<p>於第三地區投資之公司：                  (1)所附財務能力之財務報告應經<u>認證或驗證</u>：                  甲. 外國法人所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之中文譯本。                  乙. 大陸地區法人所附者，應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。                  丙. 大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。                  (2)所附財務報告應由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理核閱。                  (3)<u>除財務報告外</u>，其他<u>財務能力</u>應附證明文件，該法人所在國家或地區確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代。</p>	<p>於第三地區投資之公司：                  (1)所附財務能力之財務報告<u>及其所附報表</u>應經認證或驗證。                  甲. 外國法人所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之中文譯本。                  乙. 大陸地區法人所附者，應經臺灣地區與大陸地區人民關係條例第七條規定之機構或民間團體驗證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。                  丙. 大陸地區法人於第三地區投資之公司所附者，應經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並附經公證或認證之繁體中文譯本。                  (2)所附<u>財務能力之</u>財務報告<u>及其所附報表</u>應由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣並依我國商業會計法、一般公認會計原則調整後辦理<u>查核簽證</u>。                  (3)其他應附證明文件，該法人所在國家或地區確無可提供類似證明文件者，由該法人出具切結書替代。</p>	<p>7. 名稱修正。                  8. 本點財務能力應附證明文件，確無可提供類似證明文件由該法人出具切結書替代者，不包含基本應有之財務報告，故修正加註文字。</p>
<p>六、依各開發案之特性及實際需要等，捷運局得專案簽報本府核定後不受本基準相關規定之限制。</p>	<p>六、依各開發案之特性及實際需要等，捷運局得專案簽報本府核定後不受本基準相關規定之限制。</p>	<p>未修正</p>

